Bijlage 8 Financiële toelichting bij Gebiedsbusinesscase middengebied Entree
In deze bijlage is een nadere toelichting opgenomen van wat in de paragraaf Financiën in samengevatte vorm is opgenomen. De bijlage bestaat uit drie onderdelen: het investeringsbudget, de daarmee samenhangende structurele lasten en de risico's.

Investeringsbudget
Voor de aanleg van het Middengebied van Entree is rekening houdend met prijsstijgingen een budget van € 79.241.280 benodigd:

Bouw	55.856.861
Plankosten	14.571.584
Indexering	7.446.069
Kunst	534.719
Rente tijdens bouw	832.047
Subtotaal uitg.	**79.241.280**
Opbrengst kostenverhaal	37.365.500
Opbrengst grond	798.602
Indexering	3.743.449
Bijdrage Rijk (WBI)	11.550.000
Subtotaal ink.	**53.457.551**
Totaal	**25.783.729**

Vanuit kostenverhaal en via een bijdrage van het Rijk zijn middelen toegezegd oplopend tot € 49,9 mln. (kostenverhaal € 37,4 mln en Rijk 11,5 mln.). Daarnaast is een opbrengst grondverkopen voorzien van € 798.602. De kosten en de opbrengsten zijn geïndexeerd voor prijsstijgingen**. De totale opbrengst wordt in mindering gebracht op de investering waarna deze in 50 jaar wordt afgeschreven volgens de lineaire afschrijvingssystematiek.

**In bijlage 5 zijn de bedragen op netto contante waarde (NCW) opgenomen. Voor het raadsvoorstel is er rekening gehouden met tussentijdse prijsstijgingen en zijn de bedragen op eindwaarde (EW) opgenomen. Een ander verschil is dat in het raadsvoorstel rekening is gehouden met de gemeentelijke regeling dat een deel van de kosten wordt gereserveerd voor kunst en tussentijdse rentekosten wegens bouw. Tot slot is in bijlage 5 al rekening gehouden met grondopbrengsten en inbreng boekwaarde van de nog in te stellen grondexploitatie Entree. Hiervoor is een afzonderlijk raadsvoorstel in voorbereiding. In bijlage 4 is een aansluiting gemaakt tussen de investeringsraming op basis van de NCW en op basis van de EW.

	2021	2022	2023	2024	25 tm 32	totaal
bouw	2.657	10.727	11.402	8.552	28.450	61.789
plan	1.581	1.530	3.848	1.676	7.451	16.085
bouwrente	-	5	50	147	630	832
kunst	23	93	99	74	246	535
Totaal						**79.241**
verhaal	3.714	7.780	4.403	1.669	23.435	41.000
rijk WBI	-	-	1.078	1.381	9.091	11.550
grond	-	42	-3	-1	869	907
Totaal						**53.458**

Tabel: verloop in de tijd van het investeringsbudget Entree

Naast deze investering is er aanvullend budget nodig van € 2.575.000 voor de risico's. Dit budget is aanvullend benodigd voor het nog niet gedekte deel van de investeringen. De risico's zijn geraamd op € 5,46 mln en hiervoor wordt een reserve gevormd van € 2.885.000.

Structurele lasten van programma Entree

De investering wordt verricht in een periode van 2021 t/m 2032 en bestaat uit verschillende onderdelen in het gebied. Naar rato van de voortgang van de woningbouw zullen deze investeringen in gebruik genomen worden. In het eerste jaar van in gebruikneming in 2024 bedragen de kosten € 55.206 waarna deze in de verdere jaren tot 2033 zullen oplopen tot € 972.152 waarna ze tot 2082 zullen aflopen.
De (extra) kosten voor onderhoud en beheer (op onderhoudsniveau C) zijn geraamd op ca. € 410.000 per jaar. In de eerste jaren vanaf realisatie zullen deze vanaf 2022 stapsgewijs opgelopen. De structurele exploitatie kosten van in 2033 totaal € 1.382.152 (€ 972.152 en € 410.000) en de exploitatielasten van het aanvullende investeringbudget van in totaal € 95.790 (van het investeringsbudget voor de risico's van € 2.575.000) worden gedekt vanuit de extra opbrengst van de algemene uitkering uit het gemeentefonds en de OZB die wordt verkregen vanuit de realisatie van het woningbouwprogramma van Entree. De uitvoering van het programma brengt ook met zich mee dat er gebouwen worden gesloopt of getransformeerd. Gebouwen die nu als kantoren OZB opbrengen en dat straks niet meer doen. Dit houdt in dat er sprake is van een derving van OZB- opbrengsten vanaf 2022, de derving loopt op tot ca. € 0,4 mln. Deze derving is tijdelijk omdat met de uitvoering van het programma Entree er ook weer nieuwe ''niet-woningen'' in het gebied worden gerealiseerd. In de fasering en OZB-waarde van die gebouwen bestaat op dit moment nog geen voldoende beeld om er in de jaren 2023 – 2033 een harde OZB-opbrengst aan te verbinden. Dit inzicht zal met het verloop van het programma komen. In de budgettaire gevolgen van het programma Entree komt de zekere daling van de OZB-inkomsten als gevolg van sloop in harde getallen tot uitdrukking; de stijging van de OZB door nieuwbouw is als ''+ p.m.'' opgenomen met een aanname dat na totaal oplevering van het gebied het oude bedrag aan OZB-inkomsten van € 0,4 mln. minimaal herleefd.

In de jaren 2022 tot en met 2024 ontstaat er vanwege faseringsverschillen een tekort van in totaal € 363.669. Vanaf 2025 is sprake van een overschot.
Het tekort respectievelijk overschot bedraagt over de verschillende jaren als volgt:

Tekort (tlv het Rif)

	Totaal	2022	2023	2024
Baten		-26	-87	265
Lasten				515
Saldo	-363	-26	-87	-250

Overschot (tgv Rif)

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Baten	763	1114	1620	1905	2472	2414	2639	2639	3040
Lasten	700	979	1032	1269	1260	1251	1243	1512	1894
Saldo	63	135	588	636	1212	1163	1396	1127	1146

Met raadsbesluit 0637291215 ‘’Raadsvoorstel kosten schaalsprong 2018 en 2019’’ van 8 juni 2018 is met besluitpunt 8 een gedragslijn vastgesteld voor de aanwending van middelen die worden verkregen vanuit extra inkomsten van de algemene uitkering en de OZB. Met besluitpunt 8 is besloten om maximaal de helft van de extra middelen aan te wenden voor de exploitatiekosten van toekomstige schaalspronginvesteringen. De aanleg van de investeringen in het middengebied van Entree zijn te kwalificeren als schaalspronginvesteringen. Uit de gebiedsbusinesscase van het Entreegebied komt naar voren dat er ruimte is voor de realisatie van 4.500 woningen. Van dit aantal zijn de inkomsten 446 woningen al in Programmabegroting opgenomen zodat er voor 4.054 woningen nog extra inkosten zijn te verwachten.
Uitgaande van de vastgestelde gedragsregel is ter dekking van de kosten bij volledige realisatie in 2031 vanaf 2033 jaarlijks een bedrag van € 3.040.500 beschikbaar (dit is maximaal 50%). De ‘’andere 50%’’ is beschikbaar voor de reguliere lasten.

In dit raadsvoorstel wordt voor 2033 een bedrag van € 1.382.152 en bedrag van € 95.790 voor de lasten van het aanvullende investeringbudget gevraagd voor de investeringen in het openbaar gebied gevraagd. In het raadsvoorstel visie stationsgebied Zoetermeer en realisatie eerste fase upgrade station wordt een bedrag aan structurele middelen gevraagd vanaf 2024, in 2033 bedragen deze kosten € 416.357***. Deze kosten zijn, omdat in het voorstel van de Entree ook het resultaat op de gemeentelijke baten zijn meegenomen, meegenomen in de berekening van de beschikbare ruimte over de verschillende jaren.

***De begrotingswijziging eindigt in administratieve zin op een positief begrotingssaldo van ca. € 4 ton. Dit ter dekking van de kosten van de stationshal. Het afzonderlijke voorstel visie stationsgebied Zoetermeer en realisatie eerste fase eindigt met een even hoog negatief saldo zodat na vaststelling het begrotingssaldo weer neutraal is.

Dat houdt in dat in 2033 nog een bedrag van € 1.146.201 resteert voor de exploitatielasten van andere investeringen.

Beschikbaar	€ 3.040.500		
Lasten:			
Entree:			
Kapitaallasten	€ 972.152		
Aanv. lasten	€ 95.790		
Onderhoud	€ 410.000		
Subtotaal	€ 1.477.942		
Saldo	€ 1.562.558	Station	€ 416.357
Saldo	€ 1.146.201		

Opgemerkt wordt dat in dit voorstel met de structurele toename van de kosten voor onderhoud/beheer en kapitaallasten rekening is gehouden. Te dekken uit een deel van de stijging van de OZB/Algemene Uitkering.

Het positieve saldo wordt verklaard doordat de uitbreiding van het aantal woningen – met hogere opbrengsten voor OZB en algemene uitkering als gevolg – meer inkomsten oplevert dan er extra kosten zijn uit de aanleg en structureel beheer van openbaar gebied.

De nu ingeschatte stijging van OZB/Algemene uitkering is gebaseerd op een inschatting.
Het feitelijk beroep op en in latere jaren afdracht aan het RIF zal worden bepaald op nacalculatiebasis op basis van feitelijke aantallen gerealiseerde woningen en feitelijke mutaties in het inwoneraantal (gemeentebreed).

Tenslotte wordt opgemerkt dat het voor Entree resulterende positieve saldo tussen meerkosten en meeropbrengsten, voor andere – in omvang kleinere – projecten minder voor de hand ligt. Het is goed denkbaar en zelfs waarschijnlijk dat in andere projecten in kader van de schaalsprong de verhouding tussen extra inkomsten door groei woningen enerzijds en extra kosten in bouw/woningrijp maken anderzijds er de budgettaire uitkomst van andere projecten per saldo negatief is. Voor dat negatieve saldo kan dan de nu verwachte positieve uitkomst de tegenhanger zijn.

Doorwerking structurele lasten naar rest begroting
Omdat de extra woningen ook leiden tot een groei van inwoners (grofweg 10.000 op eindbasis) zal ook op andere beleidsterreinen sprake zijn van een volumegroei. Groei in het gebruik respectievelijk aanspraken op voorzieningen. Hierbij zijn zowel het gebruik/aanspraken op wettelijk bepaalde voorzieningen (zoals onderwijs en jeugdzorg) als de niet-wettelijk taken zoals cultuur, sport en welzijnsvoorzieningen aan de orde. Voor de kosten van het potentiële volume effect is minimaal de andere helft van de verwachte stijging van opbrengst OZB/Algemene uitkering te gebruiken. Omdat de effecten van volumegroei geleidelijk in de begroting tot uitdrukking komt is er nog geen beeld over de gehele begroting wanneer en in welke mate de volumegroei zich voor alle beleidsterreinen zal voordoen. Naast de geleidelijkheid speelt ook hierbij ook nog het effect van de inwonerontwikkeling in de rest van de stad en het verloop van de leeftijdsopbouw van de inwoners.

Op basis van een globale inschatting nemen de – variabele – kosten als gevolg van de netto toename van het aantal inwoners van 10.000 toe met een bedrag tussen de € 4 en € 5 mln. per jaar. Op eindbasis, omdat het niet waarschijnlijk is dat deze situatie zich na de oplevering in 2032 zal voordoen maar geleidelijk in de loop van de verdere jaren. Het bedrag van € 4 tot € 5 mln. is gebaseerd op een schatting van de wettelijke en niet-wettelijke de taken van huidige gemeentelijk beleid zoals deze is opgenomen in de begroting van 2022. Voor de budgettaire gevolgen van de verwachte volumegroei zal het deel van de stijging OZB/algemene uitkering wat daarop betrekking heeft (‘’de andere helft’’) apart in het begrotingsbeeld worden opgenomen. Zowel de kosten- als de opbrengststijging zal via het traject van de reguliere P&C-cyclus in de komende jaren van uitvoering Entree (en andere projecten die gevolgen hebben voor de omvang van de woningen/inwoners) worden gevolgd. Dat betekent dat de extra inkomsten ten gunste van het begrotingssaldo worden gebracht en de claims voor budgetuitbreiding vanwege volumeontwikkeling in de jaarlijkse Perspectiefnota worden getoetst op ‘’passend binnen bestaand beleid/onvermijdelijke volumeontwikkeling’’. Eventuele verschillen – in saldo en/of fasering zullen binnen totaalafweging van begroting moeten worden gevonden. De extra inkomsten uit groei van aantal woningen vormen geen dekking voor beleidsintensiveringen.
De gevolgen van de extra inwoners voor de overige beleidsterreinen vormen inhoudelijk noch financieel deel van de businesscase Entree.

Risico’s
Voor risico’s geldt dat er naast reserveringen binnen de verstrekte budgetten voor onvoorzien (zowel bij de investeringslasten als bij het kostenverhaal) een afzonderlijk risico geraamd van € 5,46 mln.
Hier wordt een afzonderlijke reserve voor gevormd van € 2.885.000. met als dekking de vrijval van het eerder beschikbaar gestelde budget voor 2021 van € 635.000 en de reserveringen in het Rif voor de Entree van € 2.250.000 voor 2022/2025. Voor de dekking van het restant van € 2.575.000 wordt een voorstel gedaan bij de perspectiefnota zodat bij de besluitvorming hierover een integrale afweging kan worden gemaakt ten opzichte van andere voorstellen. In afwachting daarvan wordt een aanvullend investeringsbudget gevraagd van € 2.575.000.

Het Rif is toereikend voor de verschillende onttrekkingen die voortvloeien uit dit voorstel.

*voor de omvang van deze posten wordt verwezen naar bijlage 5